滑县规范高效使用集体建设用地暂行办法

（征求意见稿）

为规范高效使用滑县集体建设用地，建立健全城镇开发边界线外土地供应配套政策，有效保障产业项目用地需求，壮大集体经济，助推乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》等法律法规，结合我县实际，制定本暂行办法。

一、申请条件

（一）适用情形。下列情形可以申请使用集体建设用地：

1.农村集体经济组织使用本集体建设用地建设乡（镇）村公共设施、公益事业；

2.农村集体经济组织使用本集体建设用地自办企业；

3.农村集体经济组织使用本集体建设用地与其他单位、个人入股或联营共办企业。

本办法所指的集体建设用地是依法完成集体土地所有权确权登记，符合国土空间规划的建设用地。

（二）适用条件。申请使用的集体建设用地适用条件为：

1.符合国土空间规划、用途管制及相关规划、产业政策及生态环境保护等要求；

2.集体土地所有权依法登记，产权明晰、无权属争议；

3.土地及地上附着物补偿到位；

4.涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续；

5.法律法规规定的其他条件。

（三）用地标准。申请使用集体建设用地的项目，用地规模应当符合土地使用标准或者行业专业技术设计规范、建设规范等规定。

（四）适用范围。鼓励乡村休闲旅游、农产品加工、乡村商贸流通等乡村重点产业和项目，以及一二三产业融合发展项目，以入股或联营方式使用集体建设用地。严格禁止入股或联营地块用于建设商品住房。

二、申请主体

使用集体建设用地兴办企业的，由农村集体经济组织负责集体建设用地使用权的申请；

三、土地收回及收益分配

（一）使用集体建设用地兴办企业的合法收益归村集体所有，由农村集体经济组织负责管理，乡镇人民政府进行监督审计；

（二）上述乡（镇）村公共设施、公益事业或企业用地涉及农用地转用审批的，由农村集体经济组织承担所需费税；使用计划指标或耕地占补平衡指标的，合计暂按10万元/亩收取指标费；使用拆旧复垦指标的，所在乡镇有结余拆旧复垦指标的，暂按10万元/亩收取指标费；所在乡镇无结余拆旧复垦指标的，暂按15万元/亩收取指标费；相关指标费标准可随市场交易价格变化进行相应调整。

（三）项目用地需占用的农户承包地，由农村集体经济组织参考耕地的市场承包价格进行回租，或者由农村集体经济组织重新调整其承包耕地，获得项目用地使用权。具体实施过程由乡镇人民政府进行监督指导；

（四）土地年租金收取标准。农村集体经济组织参考国有建设用地使用权出让价格，结合本村实际情况，合理确定土地年租金的收取下限，并报乡镇人民政府、县自然资源局备案。土地入股或联营时，农村集体经济组织委托有资质的地价评估机构进行地价评估，参考市场情况确定土地年租金标准；乡镇人民政府负责监督农村集体经济组织不得低于年租金下限进行对外入股或固定分红。

四、申请材料

申请使用集体建设用地兴办企业时，申请主体应当提供以下材料：

（一）集体土地所有权证或者其他权属证明；

（二）农村集体经济组织成员（代表）同意使用集体土地兴办企业的决议及决议公示相关材料；

（三）使用集体建设用地申请（审批）书；

（四）使用本集体建设用地自办企业的，提供项目计划书；以本集体建设用地使用权入股或联营方式与他人共办企业的，提供项目联营合同；

（五）土地勘测定界图；

（六）农村集体经济组织登记证、法定代表人身份证；

（七）涉及占用农用地的，提供农用地转用批准文件；

（八）涉及使用存量集体建设用地的，由乡镇人民政府提供相关证明材料；

（九）涉及补偿的，提供土地及地上建筑物、附着物补偿协议及补偿到位证明；

（十）项目核准或者备案文件、规划条件通知书、建设工程设计方案；

（十一）法律法规规定的其他材料。

五、申请流程

申请使用集体建设用地兴办企业时，应当按照以下流程办理：

（一）前期准备。农村集体经济组织向乡镇人民政府提出申请，由其依据国土空间规划，组织开展地籍调查，初步确定拟使用地块的土地利用现状、权属情况及四至范围等。

（二）项目审查。经乡镇人民政府初步审查同意后，由其征求县级发展改革、生态环境、自然资源等主管部门意见。

（三）编制方案。通过项目审查后，使用集体建设用地自办企业的，需编制项目计划书；以集体建设用地使用权与他人入股或联营共办企业的，需与他人签订联营合同，同步编制建设工程设计方案。

（四）集体决策。农村集体经济组织需提供村集体决策同意项目实施的相关材料。

（五）用地申请。相关材料手续完备后，农村集体经济组织向县自然资源主管部门提出申请。

（六）政府批准。县自然资源主管部门同意用地申请的，由其呈报县人民政府批准。

（七）不动产登记。农村集体经济组织持县政府批准文件等材料，向县自然资源主管部门申请办理集体建设用地使用权登记，经审核符合条件的，予以登记并发放不动产权证书，备注“农村集体兴办企业建设用地”。

六、监督管理

（一）乡镇人民政府要建立专项台账，定期检查项目用地情况，定期对农村集体经济组织收益和使用情况进行审计，发现问题后及时向职能部门通报情况；相关职能部门要各司其职，积极配合乡镇人民政府，形成工作合力，服务好、管理好乡镇企业。

（二）使用集体建设用地兴办企业的，其土地使用权及地上建（构）筑物进行抵押需经集体经济组织民主决议通过，并在不动产登记时备注限制条件。

（三）申请使用集体建设用地兴办企业取得县级以上人民政府批准同意后，农村集体经济组织应当及时组织实施项目建设。

对土地闲置的认定、预防、监管等，参照《闲置土地处置办法》的规定处理。土地闲置满两年的，由县自然资源主管部门报经本级人民政府依法依规批准后，按照法定程序向农村集体经济组织下达撤销集体建设用地使用权批准决定，农村集体经济组织不得再使用该宗集体建设用地。乡镇人民政府负责做好项目用地实施情况监管。

（四）农村集体经济组织必须严格按照县政府批准文件开发使用土地，未经批准不得擅自改变土地用途、容积率等土地使用条件。

（五）因历史原因未办理相关用地手续且现状已使用集体建设用地兴办企业的，可参照本实施意见依法依规补办相关用地手续，经县人民政府批准后继续使用。

七、附则

本暂行办法由滑县人民政府负责解释，法律、法规、规章及上级政策另有规定的，从其规定。

本暂行办法自滑县人民政府批准印发之日起实施，暂行期两年。

**附件：**集体建设用地使用权联营合同参考文本

集体建设用地使用权联营合同

（参考文本）

甲方（土地所有权人）：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第一条 甲方以本合同项下的集体建设用地使用权与乙方联营共办企业。乙方负责企业经营管理，按照 方式向甲方支付集体建设用地使用权联营租金。

第二条 本合同项下宗地的集体土地面积为大写 平方米（小写 平方米）。宗地坐落于 ，界址为东至 ，西至 ， 南至 ，北至 ；土地用途为 ，使用期限为 年，自取得县政府批准使用土地文件之日时起算。

第三条甲方同意在本合同签订后 日内就本合同提交成员（代表）大会表决，在决议通过后 日内启动申请使用集体建设用地审批程序。

第四条  甲方同意在取得县政府批准使用土地文件后 XX日内将土地交付乙方使用，双方签订交地确认书，并同意在交付土地时该宗地应当达到以下条件：

（一）场地平整达到 ；

周围基础设施达到 ；

（二）现状土地条件 。

第五条 乙方利用本合同项下土地开发建设工业项目（禁止建设商品住房），须符合产业准入标准和环保要求。投资强度应当达到 、亩均税收应当达到 。

第六条 乙方不得擅自转让、出租，否则甲方有权收回集体建设用地使用权，并有权追究乙方的违约责任。本合同项下土地使用权及地上附着物未经甲方书面同意，乙方不得抵押土地使用权及地上附着物。经甲方同意的抵押，应依法办理登记。

第七条 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下宗地的，甲乙双方同意按照以下方式处理：征地补偿费归甲方所有，地上附着物补偿费归乙方所有。

第八条  对联营的集体建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，甲方不得收回集体建设用地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的（此种情形收回集体建设用地使用权的，甲方应当对乙方进行合理补偿）；

（二）乙方不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；

（三）因乙方经营不善导致经营企业破产、倒闭的。

第九条  本合同约定的土地使用年限届满，乙方需要继续使用本合同项下宗地的，需届满前一年向甲方提交续期申请书，由双方协商重新签订合同。

第十条 乙方应当按照本合同约定，按时支付使用集体建设用地使用权权益。乙方迟延支付的，每延迟一日，乙方同意按 向甲方支付违约金。延期支付超过60日，经甲方催促后仍不支付的，甲方有权解除合同，并收回合同项下集体建设用地使用权。

第十一条 甲方应当按照本合同约定的时间节点实施土地审批程序申请、交付土地等工作。甲方迟延履行的，每延迟一日，甲方同意按 向乙方支付违约金。延期履行超过60日，经乙方催促后仍不履行的，乙方有权解除合同，并可请求甲方赔偿损失。

第十二条 乙方自愿向甲方交付定金为人民币 元，（小写 元），以督促双方诚信履行合同，缴款日期 年 月 日。

第十三条 甲乙双方当事人同意（其他违约责任约定，比如乙方生产经营方面违约等约定）。

第十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第十五条 因履行本合同发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，按本条第 项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院提起诉讼。

第十六条 本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应当于变更之日起15个工作日内以书面形式告知对方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第十七条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第十八条 本合同的价款、金额、面积等事项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第十九条 本合同未尽事宜，可另立补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十条 本合同一式   份，双方各执  份，具有同等法律效力。

甲方（章）： 乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）： 法定代表人（委托代理人）：

（签字）： （签字）：

签订日期： 年 月 日